

ACCENTRO IM ÜBERBLICK

Führend in der Privatisierung von Wohnimmobilien in Deutschland

ACCENTRO

Kerngeschäft

- Privatisierung von Wohnimmobilien in attraktiven deutschen Metropolregionen
- Marketing und Vertrieb für Immobilieninvestoren und Projektentwickler

Erfolgsbilanz

- Dynamische Expansion des Privatisierungsportfolios seit 2014
- Verkauf von 2.444 Wohnungen im Wert von 286,2 Mio. EUR seit 2015
- Erfolgreiche Partnerschaft mit Projektentwicklern im Bereich Verkauf (z.B. T & T)

USPs

- Starke Verkaufs- und Marketingplattform mit internationaler Reichweite
- Exklusive Verkaufskooperationen mit Immobilienunternehmen

Regionaler Fokus

- Heimatmarkt Berlin mit aktuell 1.820 zum Verkauf stehenden Einheiten
- Erfolgreiche Expansion in Wachstumsmärkten wie z.B. Region Leipzig, Region Hamburg, Hannover, Köln/Bonn, Rhein-Main-Gebiet

Attraktive Pipeline

- 2.885 Einheiten im Vorratsvermögen und weitere Expansion des Privatisierungsportfolios mit bereits 426 beurkundeten Einheiten in 2018 geplant
- Verkaufskooperationen mit Investoren/Entwicklern bieten weiteres Potenzial

Kennzahlen und Finanzen

- Hochprofitables Kerngeschäft mit einer Bruttogewinnmarge von über 33,6 %
- Platzierung einer 100 Mio. EUR-Anleihe um das Wachstum zu beschleunigen
- EBIT Prognose für 2018 zwischen 37 und 40 Mio. EUR



ACCENTRO IM ÜBERBLICK

Deutschlandweites exzellentes Verkaufs- und Marketingnetzwerk





Nationale Expansion vom Heimatmarkt Berlin aus

- Mit Hauptsitz im Heimatmarkt Berlin ist ACCENTRO bestens positioniert, um an der positiven Entwicklung des Berliner Immobilienmarkts zu partizipieren
- ACCENTRO weitet das Netzwerk aus Verkaufsbüros auf Hamburg, Hannover,
 Leipzig und Köln (2018) aus, um sich bietende Marktchancen besser zu nutzen
- ACCENTRO hält ein attraktives Privatisierungsportfolio mit 2.885 Wohnungen und einem Buchwert von 302,2 Mio. EUR mit klarem Fokus auf die Stadt Berlin (1.820 Einheiten mit einem Buchwert von 218,3 Mio. EUR)
- Bewährte und langjährige Verkaufsnetzwerke in Deutschland wie auch international eröffnen ACCENTRO Potenzial für Portfolio-Erweiterungen
- ACCENTRO geht Verkaufspartnerschaften mit namhaften Investoren und Entwicklern für Marketing und Vertrieb von Immobilien in ganz Deutschland ein

HIGHLIGHTS 2017

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 nach Rekordjahr 2016



Stetig profitable und dynamische Entwicklung

- Bestätigung der starken Marktposition: Verkauf von 992 Wohneinheiten in 2017
- Geschäftsjahr 2017: Konzernumsatz steigt um 17,8 % auf 147,3 Mio. EUR, EBIT wächst um 7,3 % auf 36,4 Mio. EUR
- Die Rohergebnismarge aus den Verkäufen ist mit 33,6 % weiterhin auf einem hohen Niveau

Positive Marktentwicklung setzt sich fort

- Nachfrage nach Wohnungen übersteigt das Angebot in den Zielmärkten aufgrund von geringer Neubauaktivität
- Starkes Kaufinteresse an Eigentumswohnung aufgrund niedriger Zinsen im Vergleich zu Mietpreisen
- Bevölkerungswachstum in den Großstädten hält an

Erfolgreiche Skalierung des Geschäftsmodells

- Erfolgreiche Einführung des Geschäftsmodells mit neuen Büros in Hamburg, Hannover, Leipzig und Köln (2018)
- Erstes Objekt in Bonn verkauft, Aktivitäten in Hannover und Leipzig übertreffen Erwartungen
- Erstes Entwicklungsobjekt (Flughafenstr., Berlin) in weniger als sechs Monaten nahezu ausverkauft

Laufende Stärkung des Privatisierungsportfolios

- Wert des Privatisierungsportfolios steigt durch den Erwerb von 1.339 Wohneinheiten um 36,0 % auf 304,0 Mio. EUR
- Investitionen von 16,6 Mio. EUR ins Immobilienportfolio, um Wertsteigerung in den nächsten zwölf Monaten zu realisieren
- 100 Mio. EUR Unternehmensanleihe legt Grundstein für weiteres Wachstum

Prognose übertroffen und Dividende erhöht

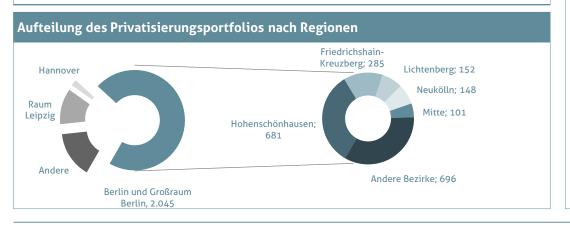
- Erhöhung der Dividende um 13,3 % auf 0,17 EUR je Aktie geplant
- Gute Perspektiven: Umsatzwachstum im zweistelligen Prozentbereich und ein EBIT zwischen 37 Mio. EUR und 40 Mio. EUR
- Wachstumspfad wird weiter fortgesetzt. Weitere 426 Einheiten für einen Kaufpreis von 78,5 Mio. EUR wurden bereits beurkundet

PRIVATISIERUNGSPORTFOLIO

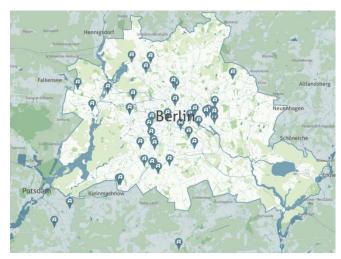
Werthaltiges Privatisierungsportfolio mit Schwerpunkt auf Berlin



Privatisierungsportfolio zum 31. Dez. 2017 **Buchwert/Erwerbspreis** Verkaufspreise qm Standort **Einheiten** (in Mio. EUR) ('000) (EUR/qm) Berlin 218.3 1.820 117.863 2.415 Großraum Berlin 32.6 21.818 243 1.755 Raum Leipzig 13,6 19.012 939 333 10.4 4.855 Hannover 57 2.715 Andere 27,2 432 24.590 1.383 **Total** 2.885 188.138 2.062 302.1



Attraktives Wachstumspotenzial in Kernregion Berlin



- 1. Ständiger Bevölkerungszuwachs
- 2. Steigende Einkommen und Kaufkraft
- 3. Wohnungsmangel fördert Preissteigerungen
- 4. Neubau vermag Lücke nicht zu schließen
- 5. Baukosten übersteigen aktuelle Bewertungen

WACHSTUMSSTRATEGIE

Skalierung des Geschäftsmodells zur Realisierung von Marktchancen



Strategische Prioritäten

Neue Märkte erschließen

- Expansion in attraktive Wohnimmobilienmärkte durch Einrichtung von Verkaufsbüros und lokaler Netzwerke
- Zielregionen: Region Hamburg, Region Leipzig, Köln-Bonn, Düsseldorf, Rhein-Main-Gebiet und Rhein-Neckar-Gebiet
- Nutzung von Möglichkeiten verschiedener Entwicklungsstadien in den jeweiligen Mikromärkten

Erweiterung des Vorratsportfolios

- Aktives Portfoliomanagement, um Potenzial bei Mietpreisniveau, Leerstandsquoten oder Instandhaltung zu heben
- Steigerung des Objektwerts durch strukturelle Verbesserungen, z.B. der Erweiterung des Wohnblocks
- Übernahme von Wohnimmobilien in Märkten mit hohen Margen

Nutzung des professionellen Netzwerks

- Expansion der Marketing- und Vertriebskooperationen mit Projektentwicklern und Wohnimmobilieninvestoren
- Vertriebspartnerschaften mit Grundstücksentwicklern durch den Erwerb und Verkauf aller fertiggestellten Einheiten
- Vertrieb von Einheiten im Auftrag eines Immobilieninvestors

ATTRAKTIVES PRIVATISIERUNGSPORTFOLIO

Entwicklung eines substanzstarken und rentablen Portfolios



Wichtige Fakten zum Privatisierungsportfolio					
	2015	2016	2017		
Zahl der Einheiten	1.919	2.422	2.885		
Buchwert (Kaufpreis) in Mio. EUR	155,2	216,1	302,2		
Bruttomarge von Verkäufen in %	21,5 %	45,1 %	33,6 %		
Mieteinnahmen p.a in Mio. EUR	7,2	7,9	8,7		
Zinsdeckungsgrad (EBITDA/Nettozinsergebnis)	2,8	3,8	4,1		
LtV (ND / GAV), in %*	69,2 %	43,5 %	39,4 %		
WACD	4,4 %	2,9 %	2,6 %		
* LtV und Zinsdeckungsgrad basiert auf den Definitionen aus der Anleihe 2018/2021					

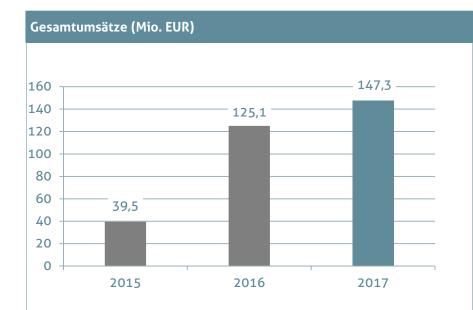
Kommentare

- Mieteinnahmen p.a. auf 8,7 Mio. EUR erhöht
- Nachhaltige Verbesserung des Zinsdeckungsgrads durch Optimierung der Finanzierungsstruktur
- Größenvorteile durch konsequente Expansion des Immobilienvermögens

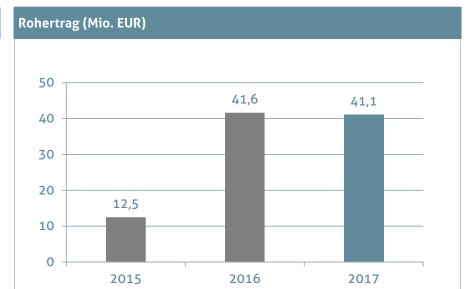
FINANZEN – UMSATZ UND ROHERTRAG

Dynamisches Umsatzwachstum bei starker Rohertragsentwicklung





- Umsatzanstieg um 273 % vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2017
- Erfolgreiche Immobilienverkäufe als Hauptwachstumstreiber mit einem Umsatzanteil von mehr als 90 % in 2017
- Umsatzwachstum in 2017 im zweistelligen Prozentbereich

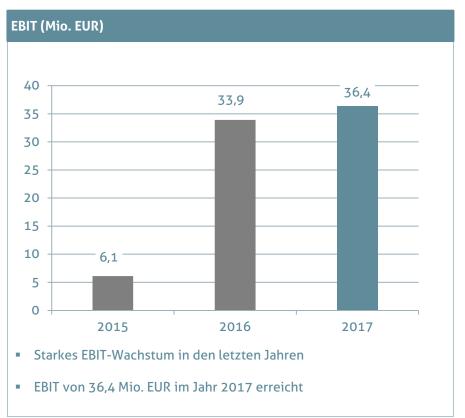


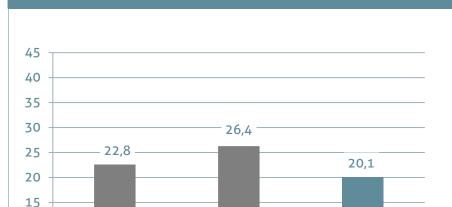
- Steigerung des Rohertrags um 228 % vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2017
- Erfolgreiche Immobilienverkäufe sind Haupttreiber des Ertragswachstums mit mehr als 80 % in 2017
- Rohertrag von 41,4 Mio. EUR im Jahr 2017 nahezu auf dem Niveau des Rekordjahrs 2016

FINANZEN – GEWINN

Hohe Profitabilität aufgrund hoher Margen im Privatisierungsgeschäft







2016

Hoher Jahresüberschuss in den letzten Jahren

2015

Jahresüberschuss (Mio. EUR)

10

0

 Positiver Ausblick aufgrund hoher Nachfrage nach Eigentumswohnungen 2017

FINANZEN – FINANZIERUNGSSTRUKTUR

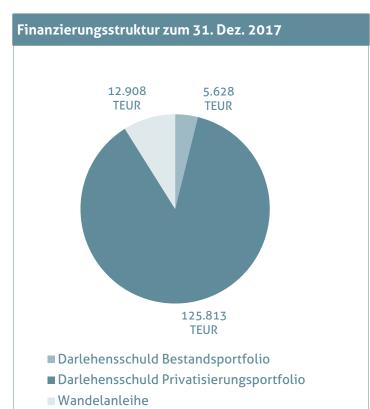




Finanzierungsstrategie

- Stärkung der Finanzierungsstruktur mit vorzeitiger Ablösung der Hochzinsanleihen mit einer Summe von 10 Mio. EUR am 30. Juni 2017
- Mittelfristiger Verkauf vom Bestandsimmobilien-Portfolio zur Fokussierung auf das Kerngeschäft
- Annahme der vollständigen Umwandlung der Wandelanleihen in Aktien aufgrund des attraktiven Wandlungsverhältnisses
- Vorzeitige Kündigung der ausstehenden Wandelanleihen wird im März erfolgen*
- Erfolgreiche Platzierung einer Anleihe mit einem Volumen von 100 Mio. EUR und einen Kupon von 3,75 %

Naminalialian	Dah a ah uittii ah a	Daniel a sharittii sha
(TEUR)	Verzinsung (%)	Durchschnittliche Kreditdauer (Jahre)
5.593	2,22	21,8
125.853	2,28	2,49
12.875	6,25	0,24*
144.321	2,63	3,04
	5.593 125.853 12.875	(TEUR) Verzinsung (%) 5.593 2,22 125.853 2,28 12.875 6,25

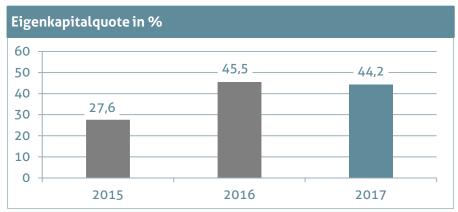


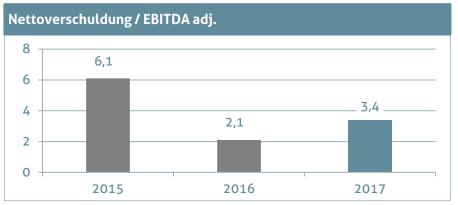
FINANZEN – ZENTRALE KENNZIFFERN DER FINANZLAGE

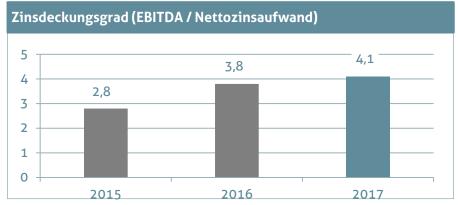
Stabile Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von über 40 %











PROGNOSE

Ziele für 2017 erreicht und positiver Ausblick in das Geschäftsjahr 2018



Marktumfeld bietet Opportunitäten

- Angebotsknappheit im Wohnbereich führt zu steigender Nachfrage für Wohnimmobilien
- Starke Nachfrage führt zu erhöhtem Mietpreisniveau wie auch Verkaufspreisen in den Zielmärkten
- Niedrige Wohneigentumsquote bietet starkes Umsatzpotenzial für ACCENTRO

Starkes operatives Geschäft

- Stetige Erweiterung des Privatisierungsportfolios in 2018 (426 Einheiten in Berlin und Leipziger Umland bereits beurkundet)
- Platzierung einer 100 Mio. EUR Anleihe mit einen Kupon von 3,75 % im Januar 2018
- Gründung eines Joint Venture in der Projektentwicklung durch den Verkauf von 75 % an der ACCENTRO Gehrensee GmbH
- Geschäftsmodell wird mit wachsendem Vertriebsnetzwerk auf attraktive Metropolregionen ausgedehnt

Überzeugende Finanz-Kennzahlen

2017

- Umsatzwachstum um 17,8 % auf 147,3 Mio. EUR
- EBIT mit 36,4 Mio. EUR oberhalb der Prognose

2018

- Umsatzwachstum im zweistelligen Prozentbereich
- EBIT zwischen 37 und 40 Mio. EUR

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

autoblishes Washestuman etannial ACCENTRO

Profitables Geschäftsmodell-attraktives Marktumfeld-erhebliches Wachstumspotenzial

- Führend in der Privatisierung von Wohnimmobilien in Deutschland mit besonderem Fokus auf Berlin und andere hochattraktive Wohnimmobilienmärkten
- 2 Hoch profitables Geschäftsmodell basierend auf einer starken Marketing- und Vertriebsplattform
- 3 Attraktives Privatisierungsportfolio mit über 2.885 Einheiten und hohen stillen Reserven von 85,5 Mio. EUR
- Exzellente Wachstumsmöglichkeiten durch Expansion des Portfolios mit Vorratsimmobilien und Partnerschaften mit Immobilieninvestoren und Entwicklern
- Attraktive Bedingungen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt: Nachfrage übersteigt Angebot, niedrige Zinssätze, unzureichende Neubauaktivitäten
- 6 Überzeugende Finanzkennzahlen 2017: zweistelliges Umsatzwachstum, EBIT Marge >20 %, Eigenkapitalquote >40 %

ACCENTRO



ACCENTRO Projekt Koppenstraße/Langestraße, Berlin

FINANCIALS – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG – DEZ 2017

G&V zeigt hohe Profitabilität des Geschäftmodells



Gewinn- und Verlustrechnung (in TEUR)	12M-2016	12M-2017	Δ in %
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien	116.920	137.859	17,9 %
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien	-80.543	-103.167	28,1 %
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	36.377	34.692	-4,6 %
Mietergebnis	4.565	5.434	19,0 %
Dienstleistungsergebnis	608	947	55,8 %
Sonstige betriebliche Erträge	997	3.260	227,0 %
Rohergebnis	42.548	44.333	4,2 %
Personalaufwand	-2.986	-3.339	11,8 %
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-114	-114	0,0 %
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-951	0	-100,0 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.561	-4.465	-2,1 %
EBIT	33.936	36.415	7,3 %
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	514	-14	-102,7 %
Übriges Beteiligungsergebnis	18	21	16,7 %
Zinsergebnis	-6.695	-9.107	36,0 %
EBT	28.070	27.619	-1,6 %
Ertragssteuern	-7.390	-7.316	-1,0 %
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	20.680	20.303	-1,8 %
Konzernergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	5.792	-197	-
Konzernergebnis	26.473	20.106	-24,1 %
Gesamtbruttomarge	50,9 %	41,7 %	-12,5 %
Rohmarge aus Verkäufen (Basis Kosten) in %	45,2 %	33,6 %	-11,5 %
Nettogewinnmarge	21,1 %	13,6 %	-7,5 %
Ergebnis pro Aktie	0,87	0,81	-6,4 %

Anmerkungen

- Hohe Profitabilität durch Verkaufsmargen über 30%
- Annährend gleich hohes Ergebnis im fortgeführten Geschäftsbereich wie im Vorjahr 2016
- Ergebnis je Aktie von mehr als 0,80 Cent
- Vorschlag einer Dividendenzahlung in Höhe von 0,17 Cent im Jahr 2018
- Personalaufwand und sonstige betriebliche Aufwendungen auf einem niedrigen Level im Vergleich zu den Umsätzen

FINANCIALS – BILANZ – 31. DEZEMBER 2017

Bilanz mit hohen stillen Reserven



Bilanz (in TEUR)	31 Dez. 2016	31 Dez. 2017	Δ in %
Goodwill	17.776	17.776	0,0 %
Andere langfristige Vermögenswerte	1.122	4.404	292,5 %
Summe langfristige Vermögenswerte	18.897	22.179	17,4 %
Vorratsimmobilien	223.565	304.027	36,0 %
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	21.241	13.704	-35,5 %
Liquide Mittel	15.143	7.875	-48,0 %
Summe kurzfristige Vermögenswerte	259.949	325.605	25,3 %
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	21.700	0	-100,0 %
Bilanzsumme	300.546	347.785	15,7 %
Gezeichnetes Kapital	24.734	24.925	0,8 %
Kapitalrücklage	53.180	53.462	0,5 %
Noch nicht verwendete Ergebnisse	57.164	73.576	28,7 %
Auf nicht beherrschende Gesellschaften entfallend	1.758	1.734	-1,4 %
Summe Eigenkapital	136.836	153.697	12,3 %
Finanzverbindlichkeiten	64.360	42.439	-34,1 %
Andere langfristige Verbindlichkeiten	868	986	13,6 %
Summe langfristige Schulden	65.228	43.425	-33,4 %
Finanzverbindlichkeiten	64.807	98.946	52,7 %
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	27.483	51.715	88,2 %
Summe kurzfristige Schulden	92.290	150.662	63,2 %
Summe kurzfristige und langfristige Schulden	157.518	194.088	23,2 %
Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenem Vermögen	6.192	0	-100,0 %
Bilanzsumme	300.546	347.785	11,4 %
LTV	43,5 %	39,4 %	-4,1 %
Eigenkapitalquote	45,5 %	44,2 %	-1,3 %

Anmerkungen

- Sehr gute Finanzierungsstruktur aufgrund eines geringen LtV
- Immobilienvermögen weiter ausgebaut
- Komfortable Eigenkapitalquote von über 40 % trotz erfolgter Dividendenausschüttung
- Weiterer Verkauf von Vermögenswerten aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich
- Vorzeitige Rückzahlung der Anleihe in Höhe von 10 Mio. EUR in 2017

ACCENTRO

ACCENTRO REAL ESTATE AG

Jacopo Mingazzini

Uhlandstrasse 165

D-10719 Berlin

Phone: +49 (0)30 887 181 0

Fax: +49 (0)30 - 887 181 11

mail@accentro.ag www.accentro.de

DISCLAIMER

ACCENTRO

Dieses Dokument ist kein Wertpapierprospekt und die darin enthaltenen Informationen stellen weder in der Bundesrepublik Deutschland noch in einem anderen Land ein Angebot zum Verkauf oder eine Aufforderung zum Kauf von Wertpapieren der ACCENTRO AG dar, insbesondere dann nicht, wenn ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung verboten oder nicht genehmigt ist.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen dürfen nicht außerhalb der Bundesrepublik Deutschland verbreitet werden, insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten, an U.S.-Personen (wie in Regulation S unter dem United States Securities Act von 1933 definiert) oder an Publikationen mit einer allgemeinen Verbreitung in den Vereinigten Staaten, soweit eine solche Verbreitung außerhalb der Bundesrepublik Deutschland nicht durch zwingende Vorschriften des jeweils geltenden Rechts vorgeschrieben ist. Jede Verletzung dieser Beschränkungen kann einen Verstoß gegen wertpapierrechtliche Vorschriften bestimmter Länder, insbesondere der Vereinigten Staaten, darstellen. Wertpapiere der ACCENTRO AG werden außerhalb der Bundesrepublik Deutschland nicht öffentlich zum Kauf angeboten.

Dieses Dokument enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen, die auf den gegenwärtigen Einschätzungen und Annahmen der Unternehmensleitung der ACCENTRO AG beruhen. Zukunftsgerichtete Aussagen sind gekennzeichnet durch die Verwendung von Wörtern wie erwarten, beabsichtigen, planen, vorhersagen, annehmen, glauben, schätzen, antizipieren und ähnliche zukunftsgerichtete Formulierungen. Solche Aussagen sind nicht als Garantie zu verstehen, dass sich diese Erwartungen als richtig erweisen werden. Insbesondere sind alle Aussagen zu Akquisitionen von der Unterzeichnung der erforderlichen Verträge abhängig bzw. von einer erfolgreichen Mittelbeschaffung des erforderlichen Eigen- und Fremdkapitals. Die zukünftige Entwicklung und die tatsächlich erzielten Ergebnisse der ACCENTRO AG und ihrer verbundenen Unternehmen sind von einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten abhängig und können daher wesentlich von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Viele dieser Faktoren liegen außerhalb der Kontrolle der ACCENTRO AG und können nicht im Voraus genau abgeschätzt werden, wie z. B. das zukünftige wirtschaftliche Umfeld oder die Handlungen von Wettbewerbern und anderen am Markt Beteiligten. Die ACCENTRO AG beabsichtigt nicht, zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren.